



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ
ΤΗ 15 ΜΑΪΟΥ 1979

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
273

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Περί αναθεώρησης των όρων δομής των οικοπέδων των ρυμοτομικών σχεδίων 'Εκάλης, Σταμάτας, Κηφισίας, Ν. 'Ερυθραίας και 'Ανοιξέως ('Αττικής).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπ' όψει τας διατάξεις:

1. Τοῦ ἀπὸ 17 'Ιουλίου 1923 Ν. Δ/τος «περὶ σχεδίων πόλεων κ.λ.π.», ὡς μεταγενεστέρως ἐτροποποιήθησαν καὶ συμπληρώθησαν καὶ εἰδικώτερον τῶν ἀρθρῶν 9, 11 καὶ 85Α αὐτοῦ.
2. Τοῦ Ν.Δ. 8/1973 «περὶ Γ.Ο.Κ.», ὡς ἐτροποποιήθη διὰ τοῦ Ν.Δ. 205/1974 (ΦΕΚ 363/Α) καὶ εἰδικώτερον τῶν ἀρθρῶν 33, 34 καὶ 35 (παρ. 5β) αὐτοῦ.
3. Τοῦ Ν. 551/1977 «περὶ συμπληρώσεως τοῦ Ν.Δ. τῆς 17 'Ιουλίου/16 Αὐγούστου 1923 «περὶ σχεδίων πόλεων κλπ» καὶ ἄλλων τινῶν διατάξεων» (ΦΕΚ 68/Α) καὶ εἰδικώτερον τῶν ἀρθρῶν 2, 3 καὶ 5 αὐτοῦ.
4. Τοῦ Ν. 651/1977 «περὶ καταργήσεως τοῦ Ν. Δ/τος 349/1974, τροποποιήσεως τῶν «περὶ αὐθαιρέτων οἰκοδομικῶν κατασκευῶν διατάξεων καὶ ρυθμίσεως συναφῶν θεμάτων» (ΦΕΚ 207/Α).
5. Τὴν ὑπ' ἀριθ. ΕΔ2/α/04/20/Φ.Θ.2.1.1/1979 ἀπόφασιν «περὶ ἀντικαταστάσεως τῆς ὑπ' ἀριθ. ΕΔ2/α/04/59/Φ.Θ.2.1.1/29.3.78 ἀποφάσεως τοῦ Πρωθυπουργοῦ καὶ τοῦ Ὑπουργοῦ Δημοσίων ἔργων «περὶ μεταβιβάσεως ἀρμοδιοτήτων τοῦ Ὑπουργοῦ Δημοσίων ἔργων εἰς τὸν Ὑφυπουργὸν τοῦ αὐτοῦ Ὑπουργείου» (ΦΕΚ 106/Β).
6. Ὡς καὶ τὰς ὑπ' ἀριθ. 879/1978 καὶ 271/1979 γνωμοδοτήσεις τοῦ Συμβουλίου τῆς Ἐπικρατείας, προτάσει τοῦ ἐπὶ τῶν Δημοσίων ἔργων Ὑφυπουργοῦ, ἀπεφασίσαντες:

Ἄρθρον 1.

1. Ἀναθεωροῦνται οἱ ὅροι καὶ περιορισμοὶ δομῆσεως τῶν οικοπέδων τῶν ρυμοτομικῶν σχεδίων 'Εκάλης, Σταμάτας, καὶ τμημάτων τῶν ρυμοτομικῶν σχεδίων 'Ανοιξέως καὶ Ν. 'Ερυθραίας ('Αττικής).
2. Καθορίζονται οἱ ὅροι καὶ περιορισμοὶ δομῆσεως τῶν οικοπέδων τμήματος τοῦ ρυμοτομικοῦ σχεδίου 'Ανοιξέως ('Αττικής), ἐγκριθέντος διὰ τοῦ ἀπὸ 2.8.1958 Β.Δ/τος (ΦΕΚ 115/Α).
3. Αἱ κατὰ τὰς προηγουμένας παραγράφους περιοχαὶ προσδιορίζονται διὰ διακεκομμένης καὶ συνεχοῦς γραμμῆς καὶ ὑπὸ στοιχεῖα Α καὶ Β εἰς τὸ ὑπὸ τοῦ Γενικοῦ Διευθυντοῦ Οἰκισμοῦ τεθεωρημένον διὰ τῆς ὑπ' ἀριθ. Γ. 10721/1979 πράξεως αὐτοῦ σχετικὸν πρωτότυπον διάγραμμα ὑπ' αὔξοντα ἀριθμὸν 1 καὶ κλίμακα 1 : 10.000, τοῦ ὁποίου συνοπτικὸν ἀντίτυπον δημοσιεύεται μετὰ τοῦ παρόντος.

Ἄρθρον 2.

Οἱ ὅροι καὶ περιορισμοὶ δομῆσεως τῆς διὰ τοῦ ἀρθροῦ 1 τοῦ παρόντος καθοριζομένης περιοχῆς ὁρίζονται ὡς κάτωθι:

1. Ἐλάχιστον πρὸς ὧν: δέκα πέντε (15) μέτρα.
Ἐλάχιστον βάθος : εἴκοσι πέντε (25) μέτρα.
Ἐλάχιστον ἐμβαδόν : χίλια (1.000) τετρ. μέτρα.
2. Κατὰ παρέκκλισιν ἀπὸ τῆς προηγουμένης παραγράφου ἐξακολουθοῦν νὰ θεωροῦνται ἄρτια καὶ οἰκοδομήσιμα τὰ οἰκόπεδα τὰ ὅποια δὲν ἔχουν μὲν τὰ κατὰ τὴν προηγουμένην παράγραφον καθοριζόμενα ἐλάχιστα ὅρια ἐμβαδοῦ καὶ διαστάσεων, πλὴν ὅμως ταῦτα κατὰ τὴν ἡμέραν δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος ἦσαν ἄρτια (εἴτε κατὰ τὸν κανόνα, εἴτε κατὰ τὴν παρέκκλισιν) βάσει τῶν οἰκείων σχετικῶν διατάξεων.
3. Οἰκοδομικὸν σύστημα τὸ πανταχόθεν ἐλεύθερον μὲ ἐλαχίστας ἀποστάσεις τῶν κτιρίων ἀπὸ τὰ πλάγια καὶ ἀπίσθια ὅρια τοῦ οικοπέδου τέσσαρα (4) μέτρα. Διὰ τὰ κατὰ παρέκκλισιν ἄρτια οἰκόπεδα αἱ ὡς ἄνω ἀποστάσεις ὁρίζονται εἰς τρία (3) μέτρα.
4. Τὸ μέγιστον ποσοστὸν καλύψεως τῶν οικοπέδων ὁρίζεται εἰς εἴκοσι πέντε ἐπὶ τοῖς ἑκατὸν (25 %) τῆς ἐπιφανείας αὐτῶν.
5. Ὁ μέγιστος ἐπιτρεπόμενος συντελεστὴς δομῆσεως ὁρίζεται εἰς 0,4.
6. α) Μέγιστος ἐπιτρεπόμενος ἀριθμὸς ὁρόφων δύο (2) μὲ μέγιστον ἐπιτρεπόμενον ὕψος ὀκτὼ (8) μέτρα.
β) Εἰς περίπτωσιν κεκλιμένου ἐδάφους οὐδεμίαν ὀψιν ἢ τμήμα τῆς ὕψεως τοῦ κτιρίου δύναται νὰ ὑπερβῇ τὸ ὕψος τῶν ἑνδεκα (11) μέτρων μετρούμενον ἀπὸ τῆς γραμμῆς τῆς τομῆς τῆς ὕψεως καὶ τοῦ ἐδάφους φυσικοῦ ἢ τεχνητοῦ.
- γ) Τὸ διὰ τῶν ἀνωτέρω ἐδαφίων (α) καὶ (β) καθοριζόμενα ἀνώτατα ὕψη κτιρίων προσαναθάνονται κατὰ δύο (2) μέτρα εἰς περίπτωσιν κατασκευῆς στέγης.
- δ) Εἰς περίπτωσιν προσθήκης κατ' ὕψος ἐπὶ ὑφιστάμενων μονορόφων οἰκοδομῶν ἐπιτρέπεται ὑπερβάσις τῶν διὰ τῶν ἐδαφίων (α) καὶ (β) τοῦ παρόντος καθοριζομένων μεγίστων ὕψων, ἀνευ ὅμως ὑπερβάσεως τοῦ ἰσχύοντος συντελεστοῦ δομῆσεως.

ε) Εἰς περίπτωσιν προσθήκης κατ' ἐπέκτασιν ὑφιστάμενων κτιρίων, ἐπιτρέπεται ἡ ἀνεγερθεῖσα ἐπιπλέον προσθήκη νὰ ἐκκινήται μέχρι τοῦ ὕψους τοῦ ὑφιστάμενου κτιρίου ἔστω καὶ ὑπερβάσιν τῶν διὰ τῶν ἐδαφίων (α) καὶ (β) τοῦ παρόντος καθοριζομένων μεγίστων ὕψων, ἀνευ ὅμως ὑπερβάσεως τοῦ ἰσχύοντος συντελεστοῦ δομῆσεως καὶ τοῦ ποσοστοῦ καλύψεως.

7. α) 'Επιτρέπεται ή ανέγερσις περισσότερων τῆς μῆδς οἰκοδομῆς ἐπὶ τοῦ αὐτοῦ οἰκοπέδου κατὰ τὰς διατάξεις τοῦ ΓΟΚ καὶ ἐφ' ὅσον πληροῦται ἡ ἀκόλουθος σχέσις: $\alpha = E - 1.000/2 \times 1.000$ ὅπου $\alpha = \delta$ ἀριθμὸς τῶν ἐπιτρεπομένων οἰκοδομῶν πέραν τῆς κυρίας οἰκοδομῆς καὶ $E =$ ἐμβαδὸν οἰκοπέδου εἰς τετραγωνικὰ μέτρα. Εἰς περίπτωσιν καθ' ἣν ὁ α προκύπτει δεκαδικὸς ἀριθμὸς (μείζων τοῦ 1), διὰ τὸν ὑπολογισμὸν λαμβάνεται ὑπ' ὕψιν τὸ ἀκέραιον ψήφιον.

β) 'Εκάστη αὐτοτελὴς οἰκοδομὴ δὲν ἐπιτρέπεται νὰ περιλαμβάνη περισσότερους πῶν τριῶν ἀνεξαρτήτων χώρων κατοικίας (διαμερίσματα).

8. 'Εφ' ἐκάστης οἰκοδομῆς κατασκευάζεται υποχρεωτικῶς σταθμὸς αὐτοκινήτων (γκαραῖς) διὰ τὴν ἐξυπηρέτησιν τῶν ἐνοίκων αὐτῆς. 'Προβλεψίς τοῦ χώρου διὰ τὸν ὡς ἄνω σταθμὸν εἶναι ἀπαραίτητος προϋπόθεσις διὰ τὴν χορήγησιν τῆς ἀδείας οἰκοδομήσεως.

9. 'Η ἐλάχιστη ἐπιφάνεια τοῦ ὡς ἄνω χώρου σταθμεύσεως αὐτοκινήτων ἀναλόγως τῆς χρήσεως τῆς οἰκοδομῆς ὀρίζεται:

α) Προκειμένου διὰ κατοικίαν μία θέσις σταθμεύσεως ἀνὰ διακόσια (200) τετρ. μέτρα ἐπιφανείας τοῦ κτιρίου (ἄθροισμα ἐπιφανειῶν ὀρόφων) καὶ πάντως οὐχὶ ὀλιγώτερον τῆς μῆδς θέσεως σταθμεύσεως αὐτοκινήτων ἀνὰ κατοικίαν ἢ ἀνὰ διαμέρισμα.

β) Προκειμένου διὰ Γραφεῖα-Καταστήματα-Εμπορίον, Κοινοτικὰ ἢ Δημοτικά, Δημόσια, ἐν γένει κοινῆς ὠφελείας κτίρια καὶ λοιπὰς παρομοίας χρήσεις, μὴ ἀναφερομένας εἰς τὸν παρόν, εἰς τριάκοντα ἐπὶ τοῖς ἐκάτῳ (30%) τῆς συνολικῆς ἐπιφανείας τοῦ κτιρίου (ἄθροισμα ἐπιφανειῶν ὀρόφων).

γ) Προκειμένου διὰ ξενοδοχεῖα, ὑπολογίζεται μία θέσις σταθμεύσεως αὐτοκινήτων διὰ τέσσαρα δωμάτια.

δ) Προκειμένου διὰ Ἑστιατόρια-Ζαχαροπλαστεῖα-Ἀναψυκτήρια ἢ ἑτέρα κτίρια παρεμφερῶν λειτουργιῶν ἀναψυχῆς καὶ αἰθουσῶν θεαμάτων, ὑπολογίζεται μία θέσις σταθμεύσεως διὰ δέκα (10) τετραγωνικὰ μέτρα αἰθούσης (ἐξυπηρετοῦσης τὴν βασικὴν λειτουργίαν τοῦ κτιρίου) ἐκ τῶν ὡς ἄνω ἀναφερομένων.

ε) Προκειμένου διὰ διδασκῆρια ἐνηλίκων, ὑπολογίζεται μία θέσις σταθμεύσεως αὐτοκινήτων διὰ καθέ (10) σπουδαστάς.

στ) Προκειμένου διὰ Νοσοκομεῖα-Κλινικάς, μία θέσις σταθμεύσεως αὐτοκινήτων ἀνὰ πέντε (5) κλινάς.

ζ) 'Ὡς μία θέσις σταθμεύσεως λαμβάνεται ἡ μικτὴ ἐπιφάνεια τῶν εἴκοσι (20) τετραγωνικῶν μέτρων.

η) 'Ὡς χώρος σταθμεύσεως αὐτοκινήτων δύναται νὰ ὑπολογισθῇ ὁ δημιουργούμενος ἐλεύθερος χώρος κάτωθι τοῦ τυχόν ὑπερυψωμένου ἰσογείου (pilotis), ἢ καὶ τμήμα ὑπερυψωμένου ἰσογείου τῆς οἰκοδομῆς.

10. 'Εκ τῶν διατάξεων τῆς προηγούμενης παραγράφου 9 τοῦ παρόντος ἄρθρου ἐξαιροῦνται:

α) Οἰκοδομαὶ αἰτινές, βάσει τῶν καθοριζομένων διὰ τοῦ παρόντος ἄρθρου ὅρων δομῆσεως, δὲν δύνανται νὰ ἔχουν τὰς κάτωθι διαιστάσεις:

'Ελάχιστον πρόσωπον: δέκα (10) μέτρα.

'Ελάχιστον βάθος: δώδεκα (12) μέτρα.

'Ελάχιστον ἐμβαδόν: ἐκάτῳ πενήκοντα (150) τετρ. μέτρα.

β) Αἱ προσθήκαι καθ' ὕψος ὑφισταμένων οἰκοδομῶν.

γ) Εἰς περίπτωσιν προσθήκης κατ' ἐπέκτασιν ἐπὶ ὑφισταμένων κτιρίων, ὁ χώρος σταθμεύσεως αὐτοκινήτων ὑπολογίζεται βάσει τῆς ἐπιφανείας τοῦ κτιρίου προσθήκης καὶ ἐφ' ὅσον ἡ προκύπτουσα ἐπιφάνεια τοῦ χώρου σταθμεύσεως εἶναι μεγαλυτέρα ἢ ἴση τῶν εἴκοσι (20) τετρ. μέτρων.

11. 'Επιβάλλεται ἡ τοποθέτησις ἐπὶ τοῦ δώματος τῶν κτιρίων συλλογικῆς κεραίας λήψεως τηλεόρασεως καὶ ραδιοφωνίας.

12. 'Εντὸς τῆς διὰ τοῦ ἄρθρου 1 τοῦ παρόντος καθοριζομένης περιοχῆς, ἀπαγορεύεται ἡ ἀνέγερσις Βιομηχανιῶν,

Βιοτεχνιῶν, Ἀποθηκῶν ἐπαγγελματικῆς χρήσεως, Σταύλων, Ὀρνιθοτροφείων καὶ πάσης ἄλλης παρεμφεροῦς ἐγκαταστάσεως.

13. Εἰδικώτερον εἰς τὴν περιοχὴν τὴν ἐμφαινόμενην εἰς τὸ ἐν ἄρθρῳ 1 τοῦ παρόντος διάγραμμα ὑπὸ στοιχείῳ Α, ἐπιτρέπεται ἡ ἀνέγερσις μόνον κτιρίων κατοικίας. Κατὰ παρέκκλισιν ἰσχύουν αἱ εἰδικαὶ χρήσεις κατὰ τὰ εἰδικώτερον καθοριζόμενα ὑπὸ τῶν ἀπὸ 29.3.1936 (ΦΕΚ 161/Α), ἀπὸ 19.6.1948 (ΦΕΚ 204/Α) καὶ ἀπὸ 2.2.1949 (ΦΕΚ 35/Α) διαταγμάτων, διὰ τῶν ὁποίων ἐνεκρίθησαν, Τουριστικὸν περίπτερον, Κέντρον ἀναψυχῆς καὶ Ξενοδοχεῖον ἀντιστοίχως.

14. Αἱ διατάξεις τῶν παραγράφων 12 καὶ 13 ἐφαρμόζονται καὶ εἰς τὰς περιπτώσεις τοῦ ἄρθρου 4 τοῦ παρόντος.

Ἄρθρον 3.

1. 'Εντὸς τῶν ὑπὸ στοιχεῖα Γ καὶ Δ περιοχῶν τῶν ρυμοτομικῶν σχεδίων Κηφισιάς καὶ Ν. Ἐρυθραίας τῶν ἐμφαινόμενων διὰ διακεκομμένης γραμμῆς εἰς τὸ ὑπὸ τοῦ Γενικοῦ Διευθυντοῦ Οἰκισμοῦ τεθεωρημένον διὰ τῆς ὑπ' ἀριθ. Γ. 10154/1979 πράξεως αὐτοῦ σχετικὸν πρωτότυπον διάγραμμα ὑπ' αὔξοντα ἀριθμὸν 2 καὶ κλίμακα 1 : 10.000, τοῦ ὁποῦ συνοπτικὸν ἀντίτυπον δημοσιεύεται μετὰ τοῦ παρόντος, ἐπιτρέπονται αἱ κάτωθι χρήσεις, ἀπαγορευομένης οἰασδήποτε ἑτέρας τοιαύτης:

α) Εἰς τὴν ὑπὸ στοιχεῖον Γ περιοχὴν, ἡ ἀνέγερσις μόνον κτιρίων κατοικίας.

β) Εἰς τὴν ὑπὸ στοιχεῖον Δ περιοχὴν, ἡ ἀνέγερσις μόνον κτιρίων κατοικίας καὶ χρήσεως μικρῶν ἐστιατορίων τοπικῆς σημασίας.

2. Αἱ διατάξεις τῶν ἐδαφίων α' καὶ β' τῆς ἀνωτέρω παρ. 1 ἐφαρμόζονται καὶ εἰς τὰς περιπτώσεις τοῦ ἄρθρου 4 τοῦ παρόντος.

Ἄρθρον 4.

1. 'Εξακολουθοῦν νὰ ἐφαρμόζωνται οἱ μέχρι τῆς δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος διατάγματος ἰσχύοντες ὅροι δομῆσεως, ἐφ' ὅσον συντρέχουν αἱ προϋποθέσεις αἱ ἀναφερόμεναι εἰς τὴν παράγραφον 1 τοῦ ἄρθρου 12 τοῦ Ν. 651/1977 (περὶ καταργήσεως τοῦ Ν. Δ/τος 349/1974 κ.λ.π.) (ΦΕΚ 207/Α') ἐφαρμοζομένης καὶ τῆς παραγράφου 2 τοῦ αὐτοῦ ὡς ἄνω ἄρθρου, ἐὰν συντρέχῃ περίπτωσις, ἐπιφυλασσομένων τῶν διατάξεων τῆς παραγράφου 14 τοῦ ἄρθρου 2 καὶ τῆς παραγράφου 2 τοῦ ἄρθρου 3 τοῦ παρόντος.

2. Εἰς τὰς περιπτώσεις τοῦ ἐδαφίου β' τῆς παραγράφου 1 καὶ τῆς παραγράφου 2 τοῦ ἄρθρου 12 τοῦ αὐτοῦ ὡς ἄνω Ν. 651/1977, ἡ μελέτη πρὸς ἐκδοσιν οἰκοδομικῆς ἀδείας δέον ὑποβληθῇ ἐντὸς τετραμήνου ἀπὸ τῆς δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος Διατάγματος. Παρεργουμένης ἀπράκτου τῆς προθεσμίας αὐτῆς ἡ ἀδεία ἐκδίδεται βάσει τῶν διὰ τοῦ παρόντος Διατάγματος καθοριζομένων ὁρῶν καὶ περιορισμῶν δομῆσεως.

3. Ἀδειαι οἰκοδομῆς ἐκδιδόμεναι με τοὺς πρὸ τῆς δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος ὅρους δομῆσεως, ἰσχύουν διὰ τρία (3) ἔτη ἀπὸ τῆς ἐκδόσεως τῶν καὶ πάντως οὐχὶ πέραν τῶν τεσσάρων (4) ἐτῶν, ἀπὸ τῆς δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος Διατάγματος.

Ἄρθρον 5.

Ἀπὸ τῆς δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος καταργεῖται ἡ ὑπ' ἀριθ. Γ. 9235/568/19-3-79 ἀπόφασις (περὶ ἀναστολῆς οἰκοδομικῶν ἐργασιῶν εἰς περιοχὴν Κηφισιάς καὶ Νέας Ἐρυθραίας (Ἀττικῆς).

Εἰς τὸν αὐτὸν ἐπὶ τῶν Δημοσίων Ἔργων Ὑφυπουργόν, ἀντὶθέμεν τὴν δημοσίευσιν καὶ ἐκτέλεσιν τοῦ παρόντος Διατάγματος.

Ἐν Ἀθῆναις τῇ 19 Ἀπριλίου 1979

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Δ. ΤΣΑΤΣΟΣ

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ἜΡΓΩΝ
ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΜΑΝΟΣ









